

Miejsce ogłoszenia:

- Nazwa dziennika urzędowego	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego
- Rocznik:	2017
- Pozycja:	2512
- Data ogłoszenia:	31 marca 2017
- jednolity identyfikator aktu	http://edziennik.poznan.uw.gov.pl/ActDetails.aspx?year=2017&poz=2512

UCHWAŁA NR XXV/185/2017 RADY MIEJSKIEJ W RAKONIEWICACH

z dnia 28 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. - o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. - o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) Rada Miejska w Rakoniewicach, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rakoniewice, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Rakoniewicach Nr XXV/177/2012 z dnia 12 listopada 2012 r. uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rakoniewicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **funkcji uzupełniających** - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie powodują uciążliwości dla środowiska oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być lub jest wymagany;

- 5) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru lub zespół działek, o określonym rodzaju podstawowego przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany negatywnie wpływające na środowisko oraz powodujące przekroczenia standardów określonych w przepisach prawa, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 8) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć umowną linię pokazaną na rysunku planu, na której sytuuje się dominującą ścianę budynku, nie dotyczy ona takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, detale architektoniczne, planem ustala się:
 - a) **nieprzekraczalną linię zabudowy**, która jest określona poprzez podanie najmniejszej odległości od dróg, w jakiej można sytuować zabudowę,
 - b) **obowiązującą linię zabudowy**, która jest określona poprzez podanie odległości od dróg w jakiej obowiązkowo należy sytuować zabudowę, przy czym za zachowanie obowiązującej linii zabudowy uznaje się posadowienie na tej linii budynku garażowego lub min. 30% szerokości ściany budynku mieszkalnego lub mieszkalnego z usługami;
- 9) **działce budowlanej** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 5. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Rakoniewicach Nr XXXVII/331/2010 z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś, zmienionej uchwałą.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o łącznej powierzchni około **2,93 ha**.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowany jest w północnej części gminy Rakoniewice, w miejscowości Rakoniewice Wieś. Od strony wschodniej graniczy z osiedlem „Wygoda” znajdującym się w granicach miasta Rakoniewice.

§ 7. 1. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt 1, stanowią one granice zatwierdzenia.

2. Obszar objęty planem, objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wolsztyn - Nowy Tomysł” nr 26/96/p z dnia 23.05.1996 r. - ważna do dnia 23.05.2016 r.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U i 4U**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW i 11KDW**;
- 5) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL**;
- 6) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **Kxx**;
- 7) teren parkingów, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;

- 8) pas techniczny związany z poszerzeniem drogi, oznaczony na rysunku planu symbolami: **TT**;
- 9) teren urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem: **E**;
- 10) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 11) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu **1ZI, 2ZI, 3ZI i 4ZI**.

§ 9. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny publiczne, którymi są:

- 1) teren drogi publicznej, (**KDL**);
- 2) tereny dróg wewnętrznych, (**KDW**);
- 3) pas techniczny związany z poszerzeniem drogi, (**TT**);
- 4) teren zielni urządzonej, (**ZP**);
- 5) tereny zielni izolacyjnej, (**1ZI, 2ZI, 3ZI i 4ZI**);
- 6) teren ciągu pieszego, (**Kxx**).

§ 10. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie: na cele określone w uchwale.

§ 11. Linia ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12. Na obszarze planu ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności, podział terenów na działki budowlane o regularnych kształtach i parametrach, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 8.

§ 13. Ustala się, że różnice w parametrach zabudowy, odnoszące się do wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia połaci dachowych, nie mogą odbiegać więcej niż o **5%** wartości określonych w planie.

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN** ustala się możliwość realizacji na każdej działce budowlanej tylko jednego budynku mieszkalnego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 15. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy, w wyniku zbierania odpadów i odprowadzania ścieków.

2. Warunek powyższy nie dotyczy koniecznych zmian, które wystąpią w czasie budowy, a związanych ze zdjęciem wierzchniej warstwy humusowej oraz zmian powierzchni ziemi wynikających z zagospodarowania przedmiotowego terenu.

3. Ustala się obowiązek selektywnego gromadzenia warstw: humusowej i mineralnej, przy czym ustala się prowadzenie bezodpadowej gospodarki masami ziemnymi.

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny, a dalszy sposób postępowania z nimi, należy prowadzić zgodnie przepisami prawa.

§ 18. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na obszarze objętym planem, działalnością usługową, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisach prawa, w tym wykraczać poza granice nieruchomości, na której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 19. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**, ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach prawa.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U**, **1U**, **2U**, **3U** i **4U** ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe, określonych w przepisach prawa.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 20. 1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przed realizacją inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwych służb ochrony zabytków.

2. W przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace, zabezpieczyć ten przedmiot oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 21. 1. W liniach rozgraniczających terenu drogi publicznej, (**KDL**) i dróg wewnętrznych (**KDW**) oraz w liniach rozgraniczających pasa technicznego związanego z poszerzeniem drogi, (**TT**), dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów prawa.

2. Na terenach leżących w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, zakazuje się ustawiania reklam w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej.

3. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **2U**, **3U** i **4U** dopuszcza się lokalizację wolnostojących tablic reklamowych o max pow. 6,0 m², przy zachowaniu ustaleń planu w tym szczególnie linii zabudowy oraz wysokości zabudowy.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 22. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej jako budynki szeregowe lub bliźniacze.

2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach: **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** ustala się:

1) wysokość zabudowy:

- a) II kondygnacje nadziemne i do **7,50 m** licząc od poziomu terenu do gzymsu lub attyki,
- b) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;

2) dachy symetryczne: dwuspadowe, ponadto:

- a) z zastrzeżeniem lit. b, kąt nachylenia **do 30°**,
- b) plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
- c) ustala się stosowanie pokryć z materiałów odpowiednich dla przyjętego kąta nachylenia połaci np. z papy, blachy, itp.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN** ustala się realizację garaży, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

§ 23. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3MN**, ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej jako budynki wolno stojące.

2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenie **3MN** ustala się:

1) wysokość zabudowy:

- a) II kondygnacje nadziemne i do **7,50 m** licząc od poziomu terenu do gzymsu lub attyki,

- b) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;
- 2) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, ponadto:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, kąt nachylenia **do 30°**,
 - b) plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
 - c) ustala się stosowanie pokryć z materiałów odpowiednich dla przyjętego kąta nachylenia połaci np. z papy, blachy, itp.
- 3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3MN**, dopuszcza się realizację budynków garażowych lub budynków gospodarczych, które należy realizować, jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego.
- 4. Dla budynków garażowych, garaży dobudowanych lub budynków gospodarczych ustala się:
 - 1) maksymalna powierzchnia budynku: **60,0 m²**, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy, określonej w § 29;
 - 2) wysokość budynku: I kondygnacja lub do **6,00 m** licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
 - 3) dach – płaski, lub nawiązujący do zabudowy mieszkalnej, zlokalizowanej na tej samej działce,
 - 4) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych w granicy zgodnie z przepisami praw, pod warunkiem, że nie jest to granica z terenem dróg.

§ 24. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U**, ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, realizowanej jako budynki szeregowe, z zachowaniem ustaleń ust. 4.

- 2. Dla budynków mieszkalno-usługowych, realizowanych na terenie **MN/U** ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) III kondygnacje nadziemne i **do 10,50 m** licząc od poziomu terenu do gzymsu lub attyki,
 - b) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;
 - 2) dachy symetryczne: dwuspadowe, ponadto:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, kąt nachylenia **do 30°**,
 - b) plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
 - c) ustala się stosowanie pokryć z materiałów odpowiednich dla przyjętego kąta nachylenia połaci np. z papy, blachy, itp.
 - 3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **MN/U**, ustala się realizację garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.
 - 4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**, ustala się, że powierzchnia zabudowy związana z funkcją usług będzie realizowana w ramach jednej kondygnacji budynku i nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku.

§ 25. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się realizację zabudowy usługowej, realizowanej jako budynek wolno stojący.

- 2. Dla budynku usługowego, realizowanego na terenie **1U**, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) do III kondygnacji nadziemnych i **do 12,00 m** licząc od poziomu do gzymsu lub attyki;
 - b) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;
 - 2) dachy symetryczne: dwu lub wielospadowe, ponadto:

- a) z zastrzeżeniem lit. b, kąt nachylenia **do 30°**,
- b) plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń,
- c) ustala się stosowanie pokryć z materiałów odpowiednich dla przyjętego kąta nachylenia połaci np. z papy, blachy, itp.

§ 26. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U, 3U i 4U** ustala się realizację zabudowy usługowej, realizowanej jako budynki wolnostojące.

2. Dla budynków usługowych, realizowanych na ww. terenach, ustala się:

1) wysokość zabudowy:

- a) do III kondygnacji nadziemnych i do **12 m** licząc od poziomu terenu i do gzymsu lub attyki,
- b) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;

2) dachy symetryczne (typu przemysłowego): dwu lub wielospadowe, ponadto kąt nachylenia **do 45°**, przy czym plan dopuszcza realizację dachów płaskich.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** dopuszcza się realizacji usług wymagających dużych powierzchni ekspozycyjnych (np.: ogrodnictwo, składy materiałów budowlanych itp.).

4. Na terenach zabudowy usługowej ustala się zakaz lokalizacji stacji demontażu pojazdów oraz składowisk odpadów.

§ 27. 1. Na terenie objętym planem, ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem, w tym zakazuje się stosowanie kolorów jaskrawych.

2. Ustala się, że dachy budynków będą posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany.

§ 28. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnie używanych (kamień, cegła, drewno, metal).

§ 29. Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN** maksymalnie **45%**;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **3MN** maksymalnie **25%**;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U** maksymalnie **35%**;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** maksymalnie **50%**;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem **2U i 3U**: maksymalnie **25%**;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem **4U** maksymalnie **10%**.

§ 30. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**: **30%**;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U**: **25%**;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem: **1U, 2U, 3U i 4U**: **15%**.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **3,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **3KDW**;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **4,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **1KDW i 2KDW**;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy **4,00 m** od linii rozgraniczających z ciągiem pieszym **Kxx**.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN**, ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **4,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **4KDW**;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącej linii 15kV zgodnie z przepisami prawa.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN**, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym wyznaczone w odległości: **4,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **5KDW**.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami **4MN**, **5MN** i **6MN** ustala się linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **4,00 m** od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi **5KDW**, **7KDW**, **9KDW**;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **6KDW** i **10 KDW**;
- 3) obowiązującą linię zabudowy w odległości **15,00 m** (dla terenu 6MN) od istniejącego gazociągu, przy czym dopuszcza się przesunięcie linii zabudowy i zbliżenie z zabudową do gazociągu, jeżeli będzie to wynikało z przepisów prawa.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U**, ustala się linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **4,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **1KDW**;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **3,00 m** od istniejącego gazociągu DN 125, przy czym dopuszcza się przesunięcie linii zabudowy i zbliżenie z zabudową do gazociągu, jeżeli będzie to zgodne z przepisami prawa.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U**, ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **2,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **4KDW**,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **4,00 m** od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi **3KDW** i **5KDW**.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2U** i **3U**, ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z terenu drogi publicznej – lokalnej **KDL**,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **11KDW**,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z pasem technicznym związanym z poszerzeniem drogi, **TT**.

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem **4U**, ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z pasem technicznym związanym z poszerzeniem drogi, **TT**,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną **11KDW**.

§ 39. 1. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem: **ZP** dopuszcza się:

- 1) realizację zieleni urządzonej w formie ogólnodostępnego skweru lub ogrodu;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację infrastruktury technicznej, np. skablowanej linii energetycznej, zgodnie z przepisami prawa;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej stanowić będzie 50%.

2. Na terenie zieleni urządzonej, **ZP**, dopuszcza się lokalizację parkingu rowerowego.

§ 40. 1. Na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZI**, **2ZI**, ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

.

2. Z zastrzeżeniem ust 4 na terenach oznaczonych symbolami **1ZI** i **2ZI** ustala się:

- 1) zakaz realizacji nasadzeń drzew;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej stanowić będzie 50%.

3. Z zastrzeżeniem ust 4 na terenach oznaczonych symbolami **1ZI** i **2ZI** dopuszcza się:

- 1) realizację infrastruktury technicznej (podziemnej), zachowując odległości od gazociągu zgodnie z przepisami prawa;
- 2) realizację ekranu akustycznego np. w formie zieleni;
- 3) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

4. Zagospodarowanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZI** i **2ZI**, przez, które przebiega istniejący gazociąg: DN125, należy projektować i realizować zgodnie z przepisami prawa.

5. Na terenach zielni izolacyjnej, dopuszcza się lokalizację parkingów rowerowych.

§ 41. 1. Na terenach zielni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **3ZI** i **4ZI**, ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, przy czym dopuszcza się realizację małej architektury.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: **3ZI** i **4ZI** ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej stanowić będzie **50%**.

3. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

4. Dopuszcza się realizację zieleni w formie ekranu akustycznego.

5. Dopuszcza się lokalizację parkingów rowerowych.

§ 42. W przypadku realizacji zabudowy równej i wyższej niż 50 m n.p.t. ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwymi jednostkami lotnictwa wojskowego.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Nie ustala się.

Rozdział 8.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
(Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału)**

§ 43. 1. Zasady i warunki podziału na działki budowlane ustala się następująco:

- 1) z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3, ustala się wydzielenie działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale działki budowlane:
 - a) nie mogą być mniejsze niż określone w § 44;
 - b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.
- 3) dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie dwóch działek i realizację jednego budynku, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach prawa oraz pozostałe ustalenia planu.

§ 44. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN**, **4MN**, **5MN** i **6MN**: 212,0 m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **3MN**: 430,0 m²;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **MN/U**: 200,0 m²;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: **2U**, **3U** i **4U**: nie mniej niż 1 000m².

2. Powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, dróg i ciągów pieszo-jezdnych, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będą wynikały z rysunku planu lub z faktycznych potrzeb.

3. Ustala się zakaz podziału terenu oznaczonego symbolem **1U**.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 45. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych, w ilości:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN** min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w obrębie każdej działki budowlanej;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U**, ustala się wyznaczenie min. 2 miejsc postojowych w obrębie każdej z działek budowlanych;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** min. 3 miejsca, przy czym do bilansu miejsc postojowych mogą być wliczone miejsca urządzone w ramach terenu oznaczono symbolem **KP**;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U, 3U i 4U**, min. 1 miejsce na 100 m² powierzchni usługowej w obiekcie, 1 miejsce na 200 m² powierzchni ekspozycyjnej.

2. Do bilansu miejsc postojowych można wliczyć miejsca postojowe urządzone w ramach pomieszczeń garażowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych lub w garażach wolnostojących.

3. Na obszarze objętym planem ustala się realizację miejsc postojowych na kartę parkingową zgodnie z przepisami prawa.

§ 46. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, istniejących na obszarze objętym planem.

2. Dopuszcza się usunięcie lub przeniesienie napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym należy zachować odległości wynikające z przepisów prawa od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

3. Wszelkie prace związane ze skablowaniem lub przeniesieniem linii elektroenergetycznych należy uzgodnić z operatorem linii.

4. Na terenie zabudowy mieszkaniowej, ustala się obowiązek zachowania przewidzianych w przepisach odległości od urządzeń elektroenergetycznych.

§ 47. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **4U**, z zastrzeżeniem § 56, ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 48. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z drogi powiatowej nr 2755P, leżących poza granicami planu, za pośrednictwem wyznaczonych planem drogi publicznej (KDL) i dróg wewnętrznych (KDW), na warunkach określonych w przepisach prawa.

§ 49. 1. Przy zachowaniu przepisów prawa, wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL**, którą należy realizować jako ulice klasy lokalnej.

2. Dla drogi publicznej, **KDL** :

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym min. **15,00 m**;
- 2) ustala się realizację utwardzonej jezdni o szerokości min. **6,00 m**;
- 3) ustala się zachowanie, na skrzyżowaniach, odpowiednich, wynikających z przepisów prawa, pól widoczności;
- 4) dopuszcza się realizację dodatkowych pasów ruchu w strefach skrzyżowań, o ile nie koliduje to z pozostałymi ustaleniami planu;
- 5) ustala się realizację co najmniej jednostronnego chodnika; dopuszcza się realizację dwustronnego chodnika;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;
- 7) dopuszcza się realizację nasadzeń;
- 8) przy zachowaniu przepisów prawa, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic;

9) pozostałe, nie wymienione, parametry należy realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 50. 1. Przy zachowaniu przepisów prawa, wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **10KDW**, dla których ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym min. **6,00 m**;
- 2) realizację utwardzonej jezdni o szerokości min. **4,50 m**, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 3) zachowanie, na skrzyżowaniach, odpowiednich, wynikających z przepisów prawa, pól widoczności.

2. Na wymienionych w ust. 1 terenach, dróg wewnętrznych dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika.

3. Pozostałe nie wymienione parametry należy realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

4. Ustala się, że realizacja utwardzonej nawierzchni nad istniejącymi gazociągami wymaga wykonania zabezpieczeń gazociągu, zgodnie z przepisami prawa, np. zastosowania rury osłonowej.

§ 51. 1. Przy zachowaniu przepisów prawa, wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KDW**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym min. **8,00 m**;
- 2) realizację utwardzonej jezdni o szerokości min. **4,50 m**, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 3) zachowanie, na skrzyżowaniach, odpowiednich, wynikających z przepisów prawa, pól widoczności.

2. Na terenie drogi wewnętrznej **11KDW** dopuszcza się realizację dwustronnego chodnika.

3. Pozostałe, nie wymienione wyżej, parametry należy realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 52. Na obszarze objętym planem wyznacza się, ciąg pieszy oznaczony na rysunku **Kxx**, dla którego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym min. **5,00 m**;
- 2) ustala się realizację utwardzonego pasa ruchu o szerokości min. **3,60 m**.

§ 53. Na obszarze objętym planem wyznacza się, teren parkingów **KP**, dla którego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się realizację utwardzonej nawierzchni;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

§ 54. Dla pasa technicznego związanego z poszerzeniem istniejących dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem **TT**:

- 1) ustala się pas o szerokości **3,00 m** wzdłuż drogi powiatowej nr 3597P, który może stanowić rezerwę pod poszerzenie istniejącej drogi, leżącej poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z drogami: np.: chodników, ścieżek rowerowych itp.

§ 55. 1. Ustala się realizację infrastruktury technicznej, podłączonej do istniejącej poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) **ścieki komunalne**: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; tymczasowo dopuszcza się realizację i korzystanie z indywidualnych zbiorników bezodpływowych;
- 2) **wody opadowe i roztopowe**: docelowo do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do sieci ogólnospławnej, przy czym plan dopuszcza:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, w granicach nieruchomości, dla której inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości;

- 3) **woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, w tym do celów przeciwpożarowych:** z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) **energia elektryczna:** ze stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie oznaczonych w planie **E**, dopuszcza się urządzeń znajdujących się poza granicami planu;
- 5) **ciepło:** przy ogrzewaniu budynków stosować energię elektryczną lub paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (np. gaz, olej opałowy) spalanie w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 56. Do czasu realizacji obwodnicy miasta Rakoniewice, w ciągu drogi nr 32, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4U**, ustala się możliwość realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, również związanej z działalnością zlokalizowaną na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U** i **3U**, przy czym zastosowanie mają ustalenia § 29 pkt. 5 i 6 oraz § 30 pkt 3.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 57. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 58. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.

§ 59. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rakoniewic.

§ 60. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXXVII/331/2010 Rady Miejskiej w Rakoniewicach, z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś.

Burmistrz Gminy Rakoniewice, zgodnie z ustawowymi kompetencjami, podjął czynności wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) zwanej dalej „upzp”. W pierwszej kolejności opublikowano w „Gazecie Wyborczej” oraz wywieszono na tablicach (w tut. Urzędzie oraz w pięciu wsiach, przez które ma przebiegać planowana linia) ogłoszenie informujące społeczeństwo o podjętej ww. uchwale, a także o możliwości zgłaszania wniosków. Równolegle wystąpiono z zawiadomieniem do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania informującym o podjęciu ww. uchwały.

W terminie wyznaczonym przez Organ w ww. obwieszczeniu i ogłoszeniu nie zostały zgłoszone żadne wnioski od osób fizycznych.

Wszystkie wniesione przez nie wnioski zostały uwzględnione w sporządzanym projekcie planu miejscowego.

W oparciu o przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz pismem nr WGG.RK.7322-5/10 z dnia 16 czerwca 2010 r. wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Wielkopolskim. Odpowiedzi udzielił RDOŚ pismem sygn. RDOŚ-30-OO.III-7041-828/10/jm, z dnia 20 lipca 2010 r. (wpływ do Urzędu 23 lipca 2010 r.).

W oparciu o udzielone odpowiedzi Burmistrz Gminy Rakoniewice sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś oraz prognozą skutków oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

W oparciu o art. 15 ust. 1 upzp został nałożony na organ obowiązek sporządzenia uzasadnienia do uchwały, w którym zostaną przedstawione wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2 - 4 to jest, cyt.: „1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, 5) wymagania ochrony zdrowia oraz

bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, 6) walory ekonomiczne przestrzeni, 7) prawo własności, 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, 9) potrzeby interesu publicznego, 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy."

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) zwanej dalej „upzp” oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353), zwanej dalej „uuiś”, Burmistrz Gminy Rakoniewice

przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie projektu planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze opiniowania przez GUK-A, która zajęła stanowisko 2 października 2011 r. Następnie Burmistrz przedłożył do opiniowania i uzgadniania z pozostałymi organami, wymienionymi w art. 17 pkt 6 lit a i b ustawy upzp, w terminie od 7 grudnia 2011 r.

Występowano o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 25 czerwca 2012 r. nr GZ.tr.057-602-457/11 wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,9000 ha gruntów rolnych kl. IIIb.

Po wprowadzeniu poprawek wynikających z opiniowania i dokonanych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 sierpnia do 31 sierpnia 2012 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami przedmiotowego projektu miała miejsce w dniu 27 sierpnia 2012 r. Uwagi były przyjmowane do dnia 17 września 2012 r. Zgłoszono 8 uwag. Burmistrz postanowił o ich uwzględnieniu.

W wyniku uwzględnienia ww. uwag zaszła konieczność ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś, co nastąpiło w dniach od 3 do 24 lutego 2017 r. Uwagi były przyjmowane do 10 marca 2017 r. w wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem (§ 8 ust 1). Wymagania przepisów, o których mowa wyżej, zostały uwzględnione i zastosowane, poprzez:

- wyznaczenie granic terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (MN);
- wyznaczenie granic terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, (MN/U);
- wyznaczenie granic terenów zabudowy usługowej, (U);
- wyznaczenie granic terenów dróg wewnętrznych, (KDW);
- wyznaczenie granic terenu drogi publicznej, (KDL);
- wyznaczenie granic terenu pas techniczny związany z poszerzeniem drogi, (TT);
- wyznaczenie granic terenu ciągu pieszego, (Kxx);
- wyznaczenie granic terenu urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, (E);
- wyznaczenie granic terenów zieleni izolacyjnej, (ZI);
- wyznaczenie granic terenu parkingu, (KP);
- wyznaczenie granic terenu zieleni urządzonej, (ZP).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. – o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), do miejscowych planów, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe, co ma zastosowanie w niniejszym postępowaniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy upzp Rada Miejska w Rakoniewicach zbadała, czy ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice przyjętym uchwałą Nr XXV/177/2012 z dnia 12 listopada 2012 r. Rada stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś nie naruszają ustaleń ww. studium.

Należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, ekonomiczne wymagania przestrzeni i ochrony środowiska. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny, poprzez zaplanowanie jednorodnego zespołu urbanistycznego, a nie jako pojedyncze obiekty. Teren położony na wschód od działki nr 213/6 został również przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, a na północny wschód istnieje osiedle z zabudową mieszkaniową.

Na obszarze objętym planem miejscowym oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Oceniono, że realizacja zabudowy zgodnie z planem miejscowym nie wpłynie na siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków zwierząt, dla których wyznaczono obszary Natura 2000.

Nad to wskazuje się, że obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym nie znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

W projekcie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego.

W przedmiotowym planie miejscowym starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują, to jest: interesy właścicieli gruntów objętych planem oraz charakterem inwestycji z uwzględnieniem ochrony środowiska ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb bezpieczeństwa energetycznego kraju. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również zasadami bezpieczeństwa oraz wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który *„oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa”* (por. J.

Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

Efektem wyważenia interesów prywatnego i publicznego jest pozostawienie rolniczego charakteru na znacznej części obszaru objętego planem miejscowym.

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy upzp Burmistrz wykonał analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy w opracowaniu planów miejscowych i przedstawił wyniki wykonanych analiz Radzie Miejskiej w Rakoniewicach, która zgodnie z art. 32 ust. 2 upzp podjęła uchwałę Nr XV/86/2016 z dnia 8 marca 2016 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Gminy Rakoniewice. Oceniając zgodność z wynikami tych analiz, należy stwierdzić, że działanie władz Gminy Rakoniewice będzie zmierzało do zapobiegania rozpraszaniu zabudowy. Ponieważ teren objęty przedmiotowym planem miejscowym jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ternu położonego w miejscowości Rakoniewice, obejmującego działki nr: 106, 107, 108, 109, 110 (część) 111/1, 111/2, 112, 113, 120, 121, 122, 123, 124, 114 (część) w m. Rakoniewice. Natomiast po przeciwnej stronie drogi znajduje się duży kompleks zabudowy mieszkaniowej (zainwestowanie nastąpiło na podstawie wcześniejszych planów miejscowych). Planem tym wyznaczono również funkcję mieszkaniową, wobec powyższego w pełni uzasadniony jest wniosek, że nie mamy tu do czynienia z przypadkiem rozproszonej zabudowy.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną, a procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

W związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego przewiduje się wzrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości – w wysokości 106 854 zł oraz jednorazowy wpływ związany z wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 571 480 zł.

Z planu miejscowego wynikać może jedynie wykup gruntu pod drogę publiczną KDL, szacowana koszt może wynieść max 139 748 zł. Należy jednoznacznie stwierdzić, że nie przewiduje się kosztów na wykup gruntów pod drogi oraz konieczności wykonania infrastruktury technicznej w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Rozpatrując skutki finansowe związane ze spadkiem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, mamy do czynienia z trzema przypadkami odszkodowawczymi, określonymi w art. 36 ustawy upzp. Poniżej zostaną omówione dwa z nich, mające zastosowanie w przedmiotowym planie.

Pierwszy przypadek: odnosi się do sytuacji, gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe

bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Drugi przypadek: jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw określonych wyżej (odszkodowania lub wykupienia), może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Ważne jest to, że wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży.

Należy zwrócić uwagę, że powyższe roszczenia mają charakter cywilnoprawny i są realizowane w drodze stosownej umowy, przy czym przeniesienie własności następuje wyłącznie poprzez akt notarialny.

Zgodnie z przepisami ustawy upzp obniżenie wartości nieruchomości stanowi różnica między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

Istotny przy rozważaniu kwestii odszkodowawczej jest fakt, że roszczenie o odszkodowanie nie powstaje, jeżeli właściciel nie zbywa nieruchomości, pomimo że wartość nieruchomości w wyniku uchwalenia planu uległa obniżeniu. Stąd wniosek, że roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem warunkowym. Jest zaspakajana na podstawie przepisów prawa cywilnego (Wyd. 7 „Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz, pod redakcją prof. Z. Niewiadomskiego). Jednak to do inwestorów będzie należała kwestia wypłaty odszkodowań właścicielom poszczególnych nieruchomości z tytułu zmniejszenia wartości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą upzp procedury, przedłożono Radzie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, dla działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 położonych w obrębie Rakoniewice Wieś z w celu uchwalenia.

Po uchwaleniu, uchwała Rady Miejskiej w Rakoniewicach wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem oraz ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.